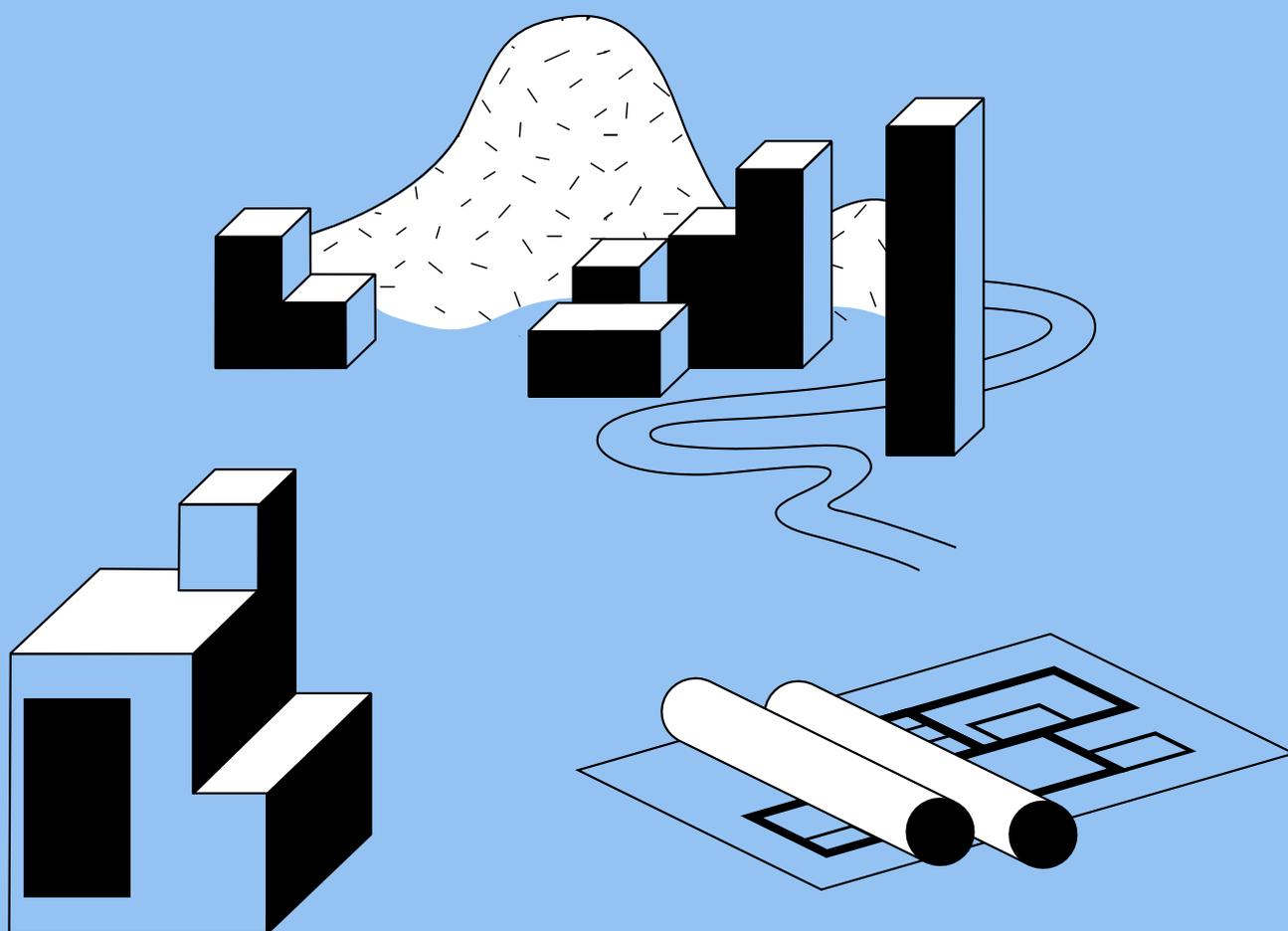


Système Davos de qualité pour la culture du bâti

# Formulaire d'évaluation



**Davos**<sup>2018</sup>  
**Declaration**

# Système Davos de qualité pour la culture du bâti

## Formulaire d'évaluation

Veillez utiliser le programme gratuit Adobe Acrobat Reader pour remplir le formulaire.  
Dernière version : <http://get.adobe.com/reader/>

### Nom et adresse du lieu

Sicoop Schönberg, route des Vieux-Chênes 5/7, 1700 Fribourg

### Date de l'évaluation

21.9.2021

### Personne responsable

Marco Bakker, Bakker & Blanc architectes, Lausanne

Utilisez ce formulaire exhaustif fourni par le Système Davos de qualité pour la culture du bâti pour évaluer la qualité de la culture du bâti d'un lieu donné.

Pour découvrir le Système Davos de qualité pour la culture du bâti, veuillez consulter le document suivant.

Huit critères pour une culture du bâti de qualité



Pour obtenir des informations approfondies sur le Système Davos de qualité pour la culture du bâti, veuillez consulter le document complet.

Huit critères pour une culture du bâti de qualité – la recette complète



### Données utiles pour votre évaluation

- photos
- carte du site
- plans
- graphiques
- articles, textes, sites web, vidéos, réseaux sociaux
- sources d'archives et banques de données
- normes, standards
- systèmes de certification
- ...

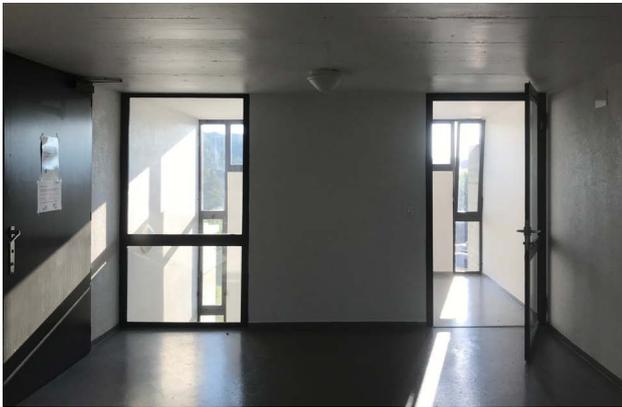
# Sicoop, Fribourg



Vue du lieu, Google Earth



Côté est



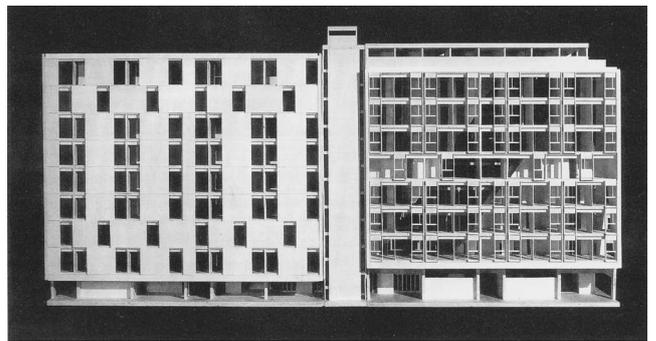
La distribution par couloir intérieur



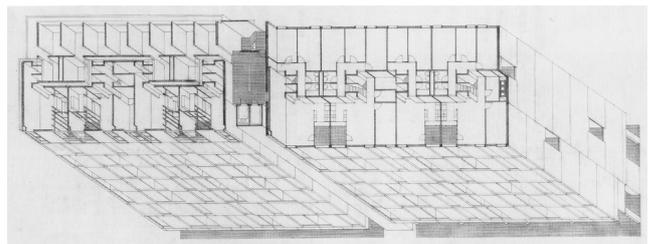
Une cabine de cuisine d'origine



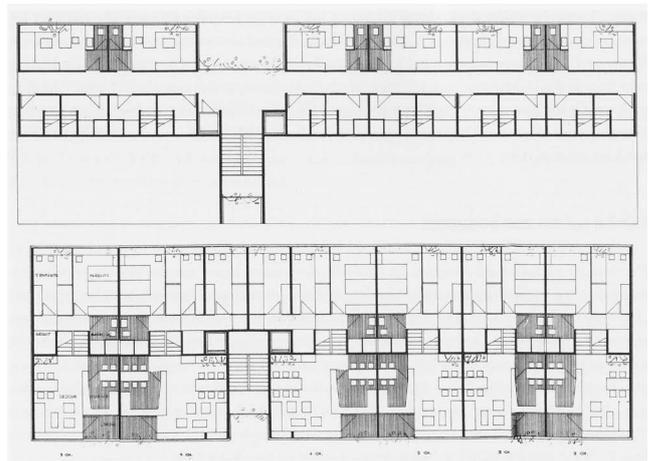
Le jeu des demi-niveaux



Maquette



Axonométrie



Plans

# Le quartier de Schönberg, habitations sociales en split level, à Fribourg

## 1967-1972, route des Vieux-Chênes, Jean Pythoud, Sicoop

Durant les années soixante, suite à l'augmentation rapide de la population urbaine, la demande en logements bon marché a explosé dans toutes les villes suisses. Les loyers ont atteint un niveau élevé sous la pression de la demande et de la spéculation. Pour y remédier, la Confédération a instauré en 1966 une loi pour soutenir la construction de logements à loyer modéré, ce qui a permis aux cantons d'entreprendre des opérations à grande échelle. À Fribourg se forme une coopérative, la « Sicoop », qui confie la réalisation de logements à l'architecte Jean Pythoud. Un projet important de cette collaboration est le quartier « Schönberg » au nord-est du centre de Fribourg. Il s'agit d'une grande parcelle de 14 200 m<sup>2</sup> mise à disposition par la Ville. Dessinateur de formation et autodidacte en architecture, Jean Pythoud a ouvert son bureau d'architecte à Fribourg en 1959. Il s'intéresse beaucoup à l'œuvre du Corbusier et à son concept de « Cité radieuse ». La Sicoop lui a demandé de construire des appartements à loyer modéré avec des typologies variées pour le projet du Schönberg. Le projet initial devait être d'un seul tenant mais, pour des raisons financières, le programme sera réduit à 120 appartements et subdivisé en deux immeubles afin d'être réalisé par étapes. Selon le principe de l'économie de moyens, l'important pour Pythoud est de réaliser des logements de qualité et peu coûteux. En effet, le coût de construction est inférieur d'environ 10 à 15 % au coût moyen, grâce à la standardisation du projet et à la préfabrication de la façade. Jean Pythoud développe un système de distribution d'immeuble qui suit l'idée du Corbusier, avec une rue intérieure et une organisation des appartements en semi-duplex.

Par rapport à la cité radieuse du Corbusier, les appartements se décrochent d'un demi-étage et permettent un projet plus économe. Ils sont composés d'un niveau jour (séjour) et d'un niveau avec zone de nuit (chambres). Ce principe typologique permet une grande variation, du petit appartement de 2,5 pièces sur un étage au 6,5 pièces sur plusieurs niveaux. En outre, les appartements sont dessinés pour être à la fois très

pratiques et compacts, afin qu'ils aient juste les dimensions nécessaires mais que les habitants puissent facilement les meubler.

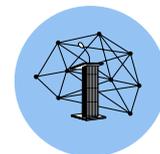
Dans un souci de partage, ces bâtiments sont posés sur des pilotis permettant de dégager un rez-de-chaussée commun en contact direct avec un parc aménagé pour tous. Terminés respectivement en 1970 et en 1972, ils s'inscrivent dans une grande mouvance des années cinquante et soixante, sur l'exemple des architectes Johannes Hendrik van den Broek et Jacob Berend Bakema, qui ont construit un bâtiment de 16 niveaux pour l'Interbau à Berlin en 1959 ou le Robin Hood Gardens de Peter et Alison Smithson, terminé lui aussi en 1972.

Les architectes de ces projets de référence étaient membres du mouvement Team 10, qui a développé une synthèse entre urbanisme et architecture.

Le projet Schönberg n'a fait l'objet d'aucune publication à son achèvement et n'a été reconnu que des années plus tard en tant que rare exemple de cette typologie en semi-duplex. Il permet à une classe modeste d'accéder à une architecture de qualité et place la communauté au centre. Les avantages qu'il offre ne peuvent être transposés dans l'habitat individuel.

Les deux bâtiments ont été vendus en 2010 et, depuis, de lourds travaux sont en cours à l'intérieur. Plusieurs appartements ont été vidés et les cuisines laboratoires ont été détruites pendant la rénovation sans qu'il soit tenu compte de la typologie initiale. Aucun permis de construire n'a été demandé et les autorités n'ont pas été informées. Les propriétaires agissent dans un but spéculatif. Suite à cette atteinte au patrimoine bâti, un comité de soutien s'est formé et une pétition a été lancée afin de stopper les travaux en cours et de classer les bâtiments Sicoop Schönberg. Il s'agit là d'un exemple de l'architecture moderne suisse qui devrait être respecté pour sa qualité.

# Gouvernance



## La culture du bâti de qualité se fonde sur la bonne Gouvernance.

La culture du bâti de qualité favorise les processus axés sur la qualité et spécifiques au lieu, dirigés par des acteurs compétents travaillant en équipes. Elle facilite l'engagement public et apporte une gouvernance participative transparente et inclusive en matière de prise de décision, de gestion et de soin du lieu.

---

### **Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Gouvernance.**

**La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

La notion de culture du bâti est-elle familière à toutes les parties prenantes et celles-ci sont-elles préoccupées par la qualité du lieu ?

---

Le maître d'ouvrage, une coopérative, et l'architecte étaient conscients qu'un projet aussi important nécessite une architecture soignée, dont ils ont fait preuve. La notion de culture du bâti est inhérente à l'œuvre de Jean Pythoud. Le propriétaire suivant n'a pas entretenu le bâtiment correctement. Le propriétaire actuel a donc entrepris de lourds travaux de rénovation à l'intérieur des appartements, sans malheureusement respecter le patrimoine bâti actuel.

---

Existe-t-il des lignes directrices en matière de culture du bâti et de sa qualité sous forme de dispositions légales, standards, normes et stratégies officielles, ou d'incitations financières ou procédurales ?

---

Oui, le règlement communal d'urbanisme a permis de construire du logement collectif dense avec une richesse typologique, comme les appartements en split-level, et de créer un parc autour des immeubles. Avec la nouvelle loi fédérale de 1966, la construction de logements sociaux est subventionnée et permet d'entreprendre de grandes opérations de construction.

---

Existe-t-il un large débat public sur la qualité du lieu, par exemple à travers des concours de design, des revues ou autre chose ?

---

Oui. Lors de sa construction, le projet a été publié aussi bien dans des journaux grand public que dans des revues d'architecture. C'est un projet pionnier dans sa conception et son exécution, qui se réfère à la « Cité radieuse » du Corbusier. Dans les années 2010, une pétition a été lancée afin de stopper les travaux de rénovation en cours et d'entamer une procédure ordinaire pour que les travaux se fassent de manière adéquate.

---

Le processus de prise de décision concernant le lieu est-il participatif, accessible à toutes les personnes concernées et transparent à toutes les étapes ?

---

Le lieu a été mis à disposition par la ville de Fribourg ; la coopérative Sicoop, qui était le maître d'ouvrage, a confié le mandat direct à l'architecte Jean Pythoud, qui avait prouvé par un projet précédent sa capacité à répondre aux besoins de la Sicoop.

Le propriétaire actuel n'a pas respecté les démarches légales pour les travaux de rénovation. Aucun permis de construire n'a été demandé et les autorités n'ont pas été informées. Depuis lors, les autorités sont intervenues et ont placé les bâtiments Sicoop Schönberg dans la liste de protection de la Ville de Fribourg. Une partie des bâtiments ne peut donc plus être rénovée et doit être laissée telle quelle.

---

Tous les acteurs professionnels et les parties prenantes impliquées ont-ils l'expérience, les connaissances, les aptitudes et l'expertise requis pour leurs tâches ?

---

Oui, lors de la construction, les acteurs devaient aborder une nouvelle manière de construire, statiquement optimisée, avec la nouvelle technologie des modules préfabriqués. Le projet a été réalisé rapidement grâce aux capacités des différents intervenants.

Malheureusement, dans le passé récent, le propriétaire a fait preuve d'un manque de responsabilité et de respect du patrimoine bâti.

---

Les professionnels travaillent-ils en équipes transdisciplinaires ?

---

Une construction aussi ambitieuse exige un travail coordonné entre les différentes disciplines : l'architecte doit coopérer étroitement avec le maître d'ouvrage et les futurs habitants pour concevoir un bâtiment qui convienne à son utilisation. Les différents corps de métier doivent collaborer pour planifier et réaliser un immeuble en modules préfabriqués.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Gouvernance.**

---

La coopérative et l'architecte ont œuvré pour construire un bâtiment de qualité qui en soi est réussi. Mais il a été compromis par le manque de respect d'un nouveau propriétaire. La commune est intervenue sous la pression du public pour sauvegarder l'ensemble.

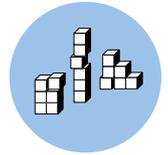
---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Gouvernance?**

---



# Fonctionnalité



## La culture du bâti de qualité répond aux besoins.

Les méthodes de conception et de construction de la culture du bâti de qualité répondent aux besoins humains en matière de santé, confort, sécurité et accessibilité. Elles sont durables et les résultats adaptables aux usages et aux objectifs existants et futurs, tout en sauvegardant le patrimoine bâti.

---

**Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Fonctionnalité.  
La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu répond-il actuellement aux besoins ?

---

Oui. La conception des bâtiments date du début des années 1960. La variété typologique des logements leur a permis de s'accorder jusqu'à ce jour à différentes manières d'habiter. Des travaux de rénovation sont nécessaires pour en garantir le fonctionnement à l'avenir.

---

Le lieu est-il fonctionnel pour longtemps, adaptable aux changements de conditions, de besoins et d'emplois, tout en préservant son éventuel patrimoine bâti ?

---

Oui, les immeubles sont occupés dès le début, soit depuis 50 ans, sans changements fondamentaux du projet, dont le concept prévoyait déjà des logements pour différents besoins : des appartements plus grands en split-level pour des familles et des studios-appartements sur un niveau pour les seniors.

Le problème est que le patrimoine bâti est menacé par des rénovations non conformes quant aux matériaux et aux finitions.

---

Le lieu est-il sain et confortable pour ses usagers en termes de conception, matériaux, lumière, air, bruit et autres ?

---

Oui. Le site de Schönberg, où le projet se situe, est entouré de nature. Les bâtiments sont extrêmement lumineux, le quartier est calme et l'air circule bien grâce à la typologie traversante de la plupart des appartements. Les travaux de rénovation représentent toujours un dérangement pour les habitants à cause du bruit et de la pollution qu'ils provoquent.

---

Le lieu est-il sûr pour ses usagers en termes de conception, matériaux, lumière et autres ?

---

L'architecte a dessiné un bâtiment visant à maximiser l'apport de lumière et à optimiser le plan sous l'angle de la fonctionnalité. Le concept du bâtiment prévoit des rues intérieures bien éclairées pour distribuer les appartements. Un principe qui cherche à canaliser les flux des personnes en un endroit pour créer des rencontres et éviter des endroits sans passage.

L'architecte a privilégié pour cette construction des matériaux solides, bois, acier et béton.

---

Le lieu est-il facilement accessible à chacun et chacune ?

---

Oui, un grand parking est à la disposition des usagers. Il est aussi possible de venir par les transports publics et à vélo. L'immeuble est équipé d'ascenseurs, avec une distribution horizontale accessible à tous. Les appartements en duplex, par contre, ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite, mais des aménagements peuvent tout de même être faits pour leur permettre d'y loger. De plus, il y a des appartements de 2,5 pièces construits sur un niveau.

---

Le lieu présente-t-il un niveau de trafic faible et est-il possible d'y circuler à pied et à vélo ?

---

Oui. Les immeubles se trouvent dans un parc, la circulation s'arrête sur le parking de l'immeuble. Des chemins sont aménagés pour se déplacer à vélo et à pied.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Fonctionnalité.**

---

Le projet a été conçu pour être fonctionnel. Un immeuble de 60 logements proposant différentes typologies ainsi qu'une organisation efficiente de la distribution et des appartements. Les matériaux sont utilisés de manière optimale selon l'endroit. L'organisation de l'immeuble facilite l'accès aux appartements depuis l'extérieur. Le plan des appartements maximise la surface de l'habitat et privilégie une distribution optimisée. Les zones calmes des appartements sont éloignées des zones de vie, sans que beaucoup d'espace soit perdu : un principe que les habitants apprécient.

Les immeubles sont planifiés rationnellement pour occuper peu d'espace au sol et laisser un maximum d'espace au parc.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Fonctionnalité ?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Environnement



## La culture du bâti de qualité préserve l'Environnement.

La culture du bâti de qualité contribue à conserver les ressources naturelles et la biodiversité en freinant le changement climatique et en soutenant ainsi la durabilité. Elle préserve, promeut et développe un Environnement naturel intact et des paysages naturels et culturels variés à travers un usage responsable du sol et des territoires habités, une mobilité durable, l'efficacité énergétique, enfin le recours à des méthodes et matériaux de construction durables qui tiennent compte du cycle de vie complet.

---

### **Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Environnement.**

#### **La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu manifeste-t-il un usage responsable du sol (par ex. en termes d'espaces libres, d'espaces verts, de densité et de taux d'occupation adéquats) ?

---

Oui, les bâtiments font 8 étages, avec 60 appartements au total par immeuble. Un système de semi-duplex permet d'avoir des couloirs de distribution uniquement tous les deux niveaux.

---

Le lieu promeut-il la biodiversité (diversité génétique, des espèces et des écosystèmes) ?

---

Le parc autour des immeubles, qui offre une variété d'arbres et de buissons, est un lieu de biodiversité.

---

Le lieu est-il entretenu et développé de façon durable, préservation et intégration du patrimoine bâti comprises ?

---

La construction est bien pensée, la structure est intacte. Les interventions faites par la suite ont démolé certains éléments sans raison, dans une démarche peu durable. Si l'entretien avait été approprié durant l'utilisation, il n'aurait pas été nécessaire de faire des travaux aussi lourds par la suite. Les travaux de rénovation n'ont pas respecté le patrimoine bâti.

---

Le lieu recourt-il à des méthodes de construction simples et donc durables, à des équipements de longue durée et à des besoins d'entretien appropriés, mettant ainsi en œuvre les cinq R : refuser, réduire, réparer, réutiliser, recycler ?

---

La conception des immeubles a pour principes d'économiser les moyens, de n'employer que le nécessaire et de concevoir un bâtiment qui reste facile à entretenir. L'architecte a refusé des compromis susceptibles de compromettre la qualité de l'architecture et de la construction. Ce principe a permis de rénover facilement la façade dans les années 2000 : les panneaux de la façade ont pu être déposés, une couche d'isolation être intégrée et de nouveaux panneaux être posés. Il a également été possible de changer le système de chauffage.

---

Le lieu est-il exempt de polluants (bruit, lumière, produits, etc.) nocifs pour l'Environnement et la santé humaine ?

---

Le quartier Schönberg est situé dans un environnement privilégié, proche de la nature, sans présence de grands axes de circulation. Une documentation sur les travaux de rénovation qui permette de juger si les produits utilisés respectent la santé des habitants fait malheureusement défaut.

---

La suffisance, des analyses réfléchies et complètes et des instruments scientifiques (évaluations de l'impact environnemental, etc.) influencent-ils la prise de décision en matière d'efficacité énergétique, d'empreinte carbone (énergie intrinsèque, etc.) afin de minimiser l'impact sur l'Environnement ?

---

Lors de la construction, dans les années 1960, les instruments permettant d'évaluer l'impact environnemental n'existaient pas encore. En revanche, l'architecte a suivi un principe d'architecture minimale, dans l'idée d'utiliser le minimum de moyens, de construire avec une volumétrie compacte et de concevoir un bâtiment bien adapté aux besoins. Les typologies dessinées sont appréciées encore aujourd'hui, il n'est pas nécessaire d'en modifier les principes pour les adapter aux besoins actuels. L'utilisation de l'immeuble durant 50 ans fournit la preuve d'une vraie volonté de l'architecte de créer un bâtiment durable.

---

Le lieu favorise-t-il la mobilité durable ?

---

L'ensemble se trouve entre le centre-ville et la nature, à courte distance des infrastructures publiques. L'endroit a été choisi afin de créer un grand nombre de logements pour des familles qui participent à la vie en ville de Fribourg. Des écoles se trouvent à proximité. Le centre-ville, la gare et l'université sont à 20 minutes de vélo ou de transports publics.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Environnement.**

---

Les bâtiments ont fait la preuve de leur durabilité en étant encore habités aujourd'hui et pour longtemps encore. Ils ont été construits avec la quantité de matériaux strictement nécessaire. L'architecte a utilisé des matériaux à longue durée de vie et la conception du bâtiment permet un entretien facile.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Environnement?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Économie



La culture du bâti de qualité ajoute une plus-value économique.

La culture du bâti de qualité accorde la priorité aux valeurs culturelles et privilégie les investissements à long terme plutôt que les gains économiques à court terme ; elle conserve et augmente la valeur économique, et représente une forte valeur si l'on y recourt. Elle préserve et développe les ressources par des usages à long terme conformes à l'emplacement et à la conception, par une construction et un fonctionnement économes, et en recourant à des matériaux de construction de haute qualité et de longue durée.

---

**Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Economie.**

**La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu rehausse-t-il son attrait à long terme comme espace de vie, de travail, de loisirs et/ou de tourisme en étant proche de diverses ressources, commodités et/ou services publics ?

---

Les immeubles se trouvent à proximité de la ville, en un lieu d'où l'on profite d'une vue sur Fribourg et les environs. Leur configuration permet à tous les habitants d'en profiter et valorise le lieu. Le projet tire également parti de son emplacement à proximité de la ville et de toutes les commodités.

---

Les matériaux et méthodes de construction ont-ils un cycle de vie long, réduisant par-là les coûts d'entretien, et la valeur du lieu est-elle pour cette raison stable ou croissante ?

---

Les matériaux utilisés résistent au temps et l'entretien est possible. Un bâtiment d'architecture moderne nécessite des interventions de corps de métiers qui sont formés à ce thème et qui traitent le bâtiment de manière respectueuse et adéquate. Si l'entretien est réussi, le bâtiment gagne en valeur, car il a des qualités d'architecture qui n'existent plus aujourd'hui.

---

Le lieu est-il viable économiquement dans une perspective à long terme ?

---

L'ensemble est bien situé par rapport la ville et habité depuis longtemps. Il serait nécessaire de continuer d'entretenir l'immeuble pour en maintenir la valeur.

---

A-t-il été fait bon usage des ressources publiques et privées dans une perspective à long plutôt qu'à court terme, compte tenu des coûts du cycle de vie complet ?

---

Les bâtiments sont exemplaires par leur construction économique : le coût de construction était inférieur d'environ 15 % par rapport aux standards de l'époque. Les habitants font tous partie de la coopérative et le loyer est réinvesti dans l'immeuble. Les loyers restent abordables, car ils ne visent pas le rendement. L'architecte a veillé à l'économie du sol : construire un maximum de logements avec un minimum d'impact au sol.

---

L'Économie de la conception, de la construction et du fonctionnement favorise-t-elle l'abordabilité du lieu ?

---

Oui, la conception du bâtiment fait que les habitants profitent de loyers abordables. La construction en série, des éléments préfabriqués et un plan d'immeuble très efficient, qui réduit la surface de circulation au minimum, créent de vrais avantages économiques.

---

Les modèles de propriété et/ou d'investissement du lieu contribuent-ils à créer des quartiers dynamiques et à usage mixte ?

---

Le principe de la coopérative permet à un large public d'en devenir membre. La conception des bâtiments vise différents groupes de la société : il y a des studios-appartements pour des seniors et des appartements de 2,5 à 6,5 pièces pour des familles de différentes tailles.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Economie.**

---

La volonté principale de Jean Pythoud était une grande économie de moyens, afin de proposer une grande quantité de logements à moindres coûts. Ainsi, les coûts de construction ont été de 10 à 15 % plus bas que la moyenne. Le modèle de la coopérative garantit des loyers accessibles pour la classe moyenne, qui rencontre souvent des difficultés à trouver un habitat à un prix abordable.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Economie ?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Diversité



La culture du bâti de qualité relie les personnes entre elles.

La culture du bâti de qualité reflète et promeut des sociétés inclusives, et favorise les usages mixtes, facilitant ainsi les interactions et le partage des responsabilités, d'où cohésion sociale et spatiale. Elle aide à former une culture variée de la planification.

---

**Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Diversité.**

**La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu garantit-il les droits humains que sont l'égalité, la liberté, la sécurité et les moyens d'existence ?

---

Il s'agit d'un lieu offrant de bonnes conditions de vie à tous les habitants. Le projet offre à tous du logement, de la qualité et de la sécurité.

---

Le lieu contribue-t-il à susciter des usages dynamiques et à usage mixte (logement, travail, loisirs, etc.) qui soient en rapport avec ses caractéristiques ?

---

Oui. Le projet comprend différents lieux à usages communs. Les grandes pelouses autour du bâtiment sont aménagées avec divers jeux pour enfants et des espaces libres comme lieux de rencontre. De plus, une bibliothèque vient une fois par semaine proposer une lecture aux enfants du quartier.

---

Le lieu promeut-il et fournit-il divers espaces publics et privés attrayants et confortables pour relier les personnes entre elles ?

---

Oui, il y a les zones de jeux pour les enfants et des salles mises à la disposition de la communauté pour s'y réunir ou organiser des événements. Il y a également un café de quartier qui permet les rencontres.

---

Le lieu favorise-t-il le mélange des usagers (genre, âge, capacités, origine, etc.) et de diverses communautés par rapport à ses fonctions ?

---

Oui, le concept de loyer et la configuration des appartements rendent les logements accessibles à différentes classes sociales et à des habitants qui vivent dans différentes configurations (famille, célibat, colocation...).

---

Le lieu connaît-il le partage des responsabilités en matière d'espaces privés, mais surtout publics (processus participatifs, associations de voisins, etc.) ?

---

La conception initiale du projet repose sur le principe de la coopérative. Les membres se réunissent pour prendre ensemble des décisions concernant le lieu et la vie dans les bâtiments.

---

Le lieu empêche-t-il la ségrégation, la gentrification et la ghettoïsation de groupes spécifiques dans certaines zones ?

---

Les loyers sont protégés, pour éviter une gentrification. Il est important de maintenir une mixité dans un quartier qui offre des loyers modérés, pour éviter la concentration d'un groupe particulier.

---

Le lieu est-il résilient du point de vue social ?

---

La mixité typologique est garante d'une certaine résilience.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Diversité.**

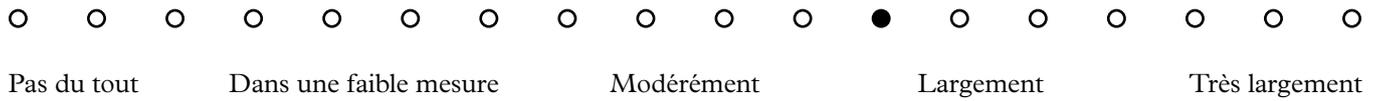
---

Le quartier réunit différents habitants et offre une multitude d'options de lieux de rencontre. Le principe de la coopérative a créé une communauté entre les habitants et un attachement à ce lieu. Le projet marque un centre pour le quartier environnant.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Diversité?**

---



# Contexte



## La culture du bâti de qualité entraîne la cohérence spatiale.

Les lieux empreints d'une culture du bâti de qualité renvoient à leur Contexte naturel et bâti. Ils englobent le patrimoine bâti et la création contemporaine, et dialoguent avec les particularités locales et leurs caractéristiques en termes d'âge, d'échelle, de typologie et de matérialité.

---

### **Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Contexte.**

**La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le contexte du lieu a-t-il été étudié et analysé à fond avant de programmer l'intervention ?

---

Oui, dans les années 1960, Fribourg a dû construire du logement social à grande échelle afin de répondre à une demande exprimée par la population. Pour réaliser le projet, la commune a mis à disposition un terrain en bord de ville qui offrait l'espace nécessaire, ce qui n'était pas possible au centre historique de Fribourg.

---

En reflétant les caractéristiques petites et grandes, le lieu dialogue-t-il avec le paysage ouvert, le grain, la couleur et le matériau urbains avoisinants ?

---

Oui, les appartements sont conçus de manière à ce que tous bénéficient de la vue sur le paysage, les environs et la ville.

Le projet se réfère au paysage et à soi-même car, au moment de la construction, le terrain tout autour n'était pas encore bâti. Par son gabarit, il a servi de point de référence aux constructions qui ont suivi alentour.

---

Le patrimoine bâti et les spécificités régionales (unité du patrimoine bâti, création ancienne et contemporaine, qualités du paysage, etc.) sont-ils reconnus, préservés, adoptés et intégrés dans toutes les interventions ?

---

Le projet est une référence pour l'architecture moderne en Suisse, mais ses qualités n'ont été reconnues que tardivement. Certains éléments ont été démolis sans autorisation, comme les aménagements intérieurs et les cuisines.

---

La création contemporaine dialogue-t-elle respectueusement avec les particularités du Contexte du lieu ; préserve-t-elle et rehausse-t-elle la qualité du lieu ?

---

Les bâtiments érigés plus tard autour du projet de Schönberg n'ont pas la même qualité. Les façades sont moins complexes, les matériaux plus simples et les aménagements extérieurs moins généreux. Il aurait été plus intéressant de suivre le caractère du projet Schönberg.

---

Le Contexte du lieu présente-t-il des espaces verts d'accès facile ; ces espaces verts préservent-ils et rehaussent-ils la qualité du lieu ?

---

Le concept du bâtiment est d'offrir le maximum d'espaces verts et libres aux habitants : sa forme verticale libère une grande surface autour de lui. Le bâtiment lui-même est construit sur pilotis, lesquels créent un rez-de-chaussée très ouvert qui offre également des espaces libres aux habitants et communique avec le parc.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Contexte.**

---

Les ouvertures dans les façades permettent un lien direct avec le contexte qu'est le paysage et la vue sur le centre de Fribourg. Cet aspect est à la base du concept de construction. Le bâtiment est placé dans un environnement de parc, qui confère à cet endroit sa qualité et qui est accessible au public.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Contexte ?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Esprit du lieu



## La culture du bâti de qualité renforce l'Esprit du lieu.

La culture du bâti de qualité présente des caractéristiques qui favorisent la réaction affective des personnes au lieu en leur permettant d'établir une relation positive avec lui. Elle promeut l'attachement au lieu par sa forte identité et son caractère distinct, contribuant ainsi à satisfaire aux besoins sociaux, psychologiques et culturels.

---

**Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Esprit du lieu.  
La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu se distingue-t-il par son caractère local, ses particularités, son authenticité et son identité, qui favorisent l'attachement des personnes à son égard ?

---

Oui, le maître d'ouvrage étant une coopérative, les futurs habitants ont déjà un attachement particulier au projet au moment de la construction. Grâce à la taille du projet, il s'est vite formé un esprit de quartier, les gens se rencontrant aux différents lieux offerts. La forme des immeubles qui surplombent les environs est unique à cet endroit et est facilement identifiable.

---

Le lieu suscite-t-il l'identification, l'attachement à son égard, contribuant ainsi à créer un sentiment d'appartenance ?

---

Oui, beaucoup de personnes âgées habitent là depuis 40 ans et sont attachées à cet endroit. Plusieurs duplex ont même été adaptés aux personnes à mobilité réduite.

---

Le lieu présente-t-il des qualités de la nature et du paysage qui renforcent l'attachement à leur égard ?

---

La vue depuis les appartements, qui embrasse le paysage fribourgeois, crée une identification avec le lieu.

---

Les valeurs locales et régionales et l'histoire des communautés et des individus sont-elles respectées par les matériaux, la conception, la construction et la gestion du lieu, et transmises aux futures générations ?

---

L'architecte s'est inspiré des typologies des appartements et des maisons de la vieille ville, où plusieurs étages d'habitation, liés par des escaliers intermédiaires, se superposent sur une surface restreinte. Les couloirs de distribution sont de petites rues, qu'on retrouve aussi au centre historique. L'ensemble forme ainsi une petite ville de 60 appartements. La structure du bâtiment est faite de béton brut, qui laisse parfois apparaître du gravier de la région. Le revêtement de la façade est en plaques Eternit, matériau emblématique de la Suisse.

---

L'usage du lieu est-il compatible avec sa capacité de charge en préservant ou améliorant la qualité de l'espace ainsi que l'intégrité de la vie humaine qui s'y déroule ?

---

Oui, les appartements sont habités et offrent des espaces bien dimensionnés, pouvant être meublés individuellement selon les besoins.

---

Le lieu contribue-t-il à la cohésion sociale et spatiale en créant ou en améliorant les occasions d'interaction sociale, et en renforçant la fierté civique et une vision partagée de ses identités ?

---

Oui, les rues intérieures ainsi que les distributions verticales sont des lieux de rencontre et d'interaction, tout comme le parc, le petit café et les salles communes.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Esprit du lieu.**

---

Ces bâtiments sont appréciés par les habitants et cela se ressent dans l'ambiance de la communauté. Ceux qui y logent depuis plusieurs années se battent (notamment par une pétition) pour sauvegarder les immeubles et les conserver autant que possible dans leur état original.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Esprit du lieu ?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Beauté



Un lieu empreint d'une culture du bâti de qualité est beau.

La culture du bâti de qualité tient compte de la perception et de l'interprétation sensorielle de la relation entre objets, lieux et personnes, elle augmente la satisfaction de vie des personnes et leur qualité de vie. Elle met l'accent sur la nécessité d'une appréhension esthétique positive et d'un rapport satisfaisant entre les personnes et le lieu.

---

**Veillez répondre aux questions suivantes concernant le critère Beauté.**

**La réponse doit être rédigée sous forme de texte et indiquer sur quoi elle est basée.**

---

Le lieu a-t-il un impact esthétique, spatial et affectif sur le spectateur ?

---

Les deux bâtiments gris-clair sont posés dans un environnement vert, telles de grandes sculptures dans un parc. Cette situation influence le regard et ajoute une valeur esthétique aux bâtiments. Ce principe sculptural se prolonge à l'intérieur, avec un schéma de couleurs contrasté, accentué parfois. La composition de la façade et du plan se base sur des formules géométriques comme le Modulor développé par Le Corbusier. Bien que le critère de « beauté » soit difficilement quantifiable, ces proportions et ces dimensions sont connues pour être agréables à regarder et créent une harmonie souvent qualifiée de « belle ».

---

Le lieu met-il les personnes à l'aise ?

---

Les bâtiments ont une certaine dimension mais ils cherchent toujours à être à l'échelle de l'homme. Le principe est de proposer un environnement qui permette à l'individu de se développer. Les espaces sont dimensionnés selon les besoins de la vie quotidienne : les chambres peuvent être meublées facilement, l'organisation du plan des appartements sur plusieurs niveaux est très variable et s'adapte aux utilisateurs.

---

Les personnes perçoivent-elles le lieu comme étant beau ?

---

Si l'on tient compte de tous les avantages qu'offre cet habitat, il peut être qualifié de beau. La « beauté » dépend beaucoup du regard de l'individu et de l'époque où l'on en juge. Il est clair que le projet a souffert d'interventions non respectueuses qui ont nui à la cohérence qui existait auparavant. Les revêtements choisis ne correspondent plus aux originaux, dont le choix procédait précisément d'une volonté de cohérence.

---

Attribue-t-on au lieu des valeurs esthétiques spécifiques, représentant un rapport équilibré entre ses qualités formelles et son intégration dans son Contexte complexe ?

---

Les qualités formelles de l'immeuble résultent de sa planification fonctionnelle à l'échelle de la vie des habitants. Son expression esthétique est le résultat d'un travail approfondi.

---

La Beauté du lieu contribue-t-elle au bien-être et à la satisfaction de vie des personnes ?

---

Oui, les habitants logeant dans les duplex non rénovés sont très contents d'y vivre.

---

Questions et réponses supplémentaires :

---

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond aux exigences de la culture du bâti de qualité sous l'angle du critère Beauté.**

---

La beauté du projet résulte de divers éléments, tels que le paysage environnant, l'emplacement dans un parc, la forme sculpturale des immeubles, le concept cohérent des matériaux et les proportions en plan et en élévation. L'architecte a été capable de synthétiser tous ces éléments dans un projet et de créer une unité.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences de qualité sous l'angle du critère Beauté?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement

# Déclaration finale

Bien remplir les conditions de tous les huit critères, qui peuvent être pondérés différemment en fonction du lieu (moyennant justification explicite), résulte en un lieu empreint de bien-être et d'une culture du bâti de qualité.

---

**Veillez expliquer dans quelle mesure le lieu répond globalement aux exigences de la culture du bâti de qualité.**

---

Aujourd'hui, 50 ans après la construction, l'intention visionnaire et radicale de l'architecte est reconnue : construire un immeuble de façon économique en utilisant un minimum de ressources, offrir à tous un accès au logement grâce à des loyers modérés, n'admettre aucun compromis quant à la qualité architecturale ou fonctionnelle. Jean Pythoud a englobé dans son projet tous les aspects de la construction et les besoins de vie. Il a observé les critères de la culture du bâti.

---

**Veillez détailler les atouts généraux du lieu.**

---

Le projet démontre tous les avantages du logement collectif à grande échelle : les habitants bénéficient d'un confort qui n'aurait pas été possible dans le cadre habituel de l'époque et dans un marché libre. Aujourd'hui encore, on salue le maintien de loyers modérés pour des appartements spacieux aux qualités multiples, situés dans un immeuble qui est une figure du patrimoine bâti suisse du 20<sup>e</sup> siècle.

---

**Veillez détailler le potentiel d'amélioration du lieu.**

---

Ce type d'immeuble exige un entretien consciencieux et des interventions de rénovation extrêmement respectueuses du patrimoine bâti. Malheureusement, le projet Schönberg montre aujourd'hui le triste résultat d'opérations qui n'ont pas respecté ces exigences et n'ont pas su être en adéquation avec le langage architectural originel. La conception de base de l'immeuble est globale et réunit de multiples aspects dans une cohérence qui en est un élément central, à préserver.

---

**Dans quelle mesure le lieu répond-il aux exigences globales de qualité ?**

---

Pas du tout      Dans une faible mesure      Modérément      Largement      Très largement